

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR TABEL.....	xi
ABSTRAK.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penelitian .....	3
1.4 Batasan Penelitian.....	3
1.5 Manfaat Penelitian .....	3
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	5
2.1 A.A. Diah Parami Dewi,ST,MT,Ph.D (2015) Penerapan Metode Rancang Bangun Pada Proyek Gedung di Bali .....	5
2.2 Toni Alam (2011) Identifikasi Faktor-faktor Risiko Proyek Rancang Bangun ( <i>Design and build</i> ) Pada PT. XYZ Yang Berpengaruh Terhadap Kinerja Waktu.....	5
2.3 Fazli Ardiansyah (2012) Analisis Perbandingan Standar dan Prosedur Kontrak FIDIC dengan Pedoman Kerja No. 007 Undang-undang Migas .....	6
BAB III LANDASAN TEORI.....	8
3.1 Proyek Konstruksi.....	8

3.1.1	Jenis Proyek Konstruksi .....	9
3.1.2	Tahapan Proyek Konstruksi .....	9
3.1.3	Alternatif Metode Procurement .....	11
3.1.4	Unsur-unsur Pelaksanaan Proyek Konstrksi .....	12
3.2	Kontrak .....	14
3.2.1	Definisi Kontrak .....	14
3.2.2	Macam-macam Kontrak .....	15
3.2.3	Aplikasi Setiap Type Kontrak.....	18
3.3	Kontrak Design and Bild .....	23
3.3.1	Ciri-ciri Design and Build.....	23
3.3.2	Metode Design and Build .....	25
3.3.3	Konsep Metode Design and Build .....	25
3.3.4	Keuntungan dan Kerugian Procuremen Metode Design and Build.....	26
3.3.5	Kendala dalam Penerapan Metode Design and Build .....	31
3.3.6	Penggunaan Metode Design and Build Di Indonesia .....	31
3.4	Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Metode Pengadaan Design and Build .....	32
3.4.1	Peraturan Perundangan Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi dengan Metode Design and Build .....	32
3.4.2	Prinsip Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi dengan Metode Design and Build.....	34
3.4.3	Peraturan Menteri PUPR Nomor 19/PRT/M/2015 Tentang Standart dan Pedoman Pengadaan Konstruksi Terintegrasi Design and Build .....	35
3.5	Hipotesa .....	37
BAB IV METODE PENELITIAN .....		38
4.1	Pendahuluan.....	38
4.2	Subyek dan Obyek Penelitian .....	39
4.3	Data yang di Butuhkan .....	39
4.4	Lokasi Penelitian.....	40
4.5	Tahapan Penelitian.....	40
4.6	Teknik Pengumpulan Data.....	42

4.7	Metode Analisis Data.....	48
4.8	Diagram Kerangka Pemikiran .....	49
BAB V ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN .....		50
5.1	Karakteristik Responden Berdasarkan Profesi .....	50
5.2	Karakteristik Responden Terhadap Pemahaman Metode Design and Build dari Sudut Pandang Owner (Dinas Pendidikan Provinsi DKI) .....	51
5.3	Karakteristik Responden Terhadap Kendala Penerapan Metode Design and Build dari Sudut Pandang Owner (Dinas Pendidikan Provinsi DKI) ....	56
5.4	Karakteristik Responden Terhadap Pemahaman Metode Design and Build dari Sudut Pandang Team Monitoring (Sudin Perumahan).....	59
5.5	Karakteristik Responden Terhadap Kendala Penerapan Metode Design and Build dari Sudut Pandang Team Monitoring (Sudin Perumahan) .....	64
5.6	Karakteristik Responden Terhadap Pemahaman Metode Design and Build dari Sudut Pandang Kontraktor (PT. Nindya Karya).....	67
5.7	Karakteristik Responden Terhadap Kendala Penerapan Metode Design and Build dari Sudut Pandang Kontraktor (PT. Nindya Karya) .....	72
5.8	Karakteristik Seluruh Responden Terhadap Pemahaman Metode Design and Build .....	76
5.9	Karakteristik Seluruh Responden Terhadap Kendala Penerapan Metode Design and Build .....	82
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN .....		86
6.1	Kesimpulan .....	86
6.2	Saran .....	86
DAFTAR PUSTAKA .....		93
LAMPIRAN		

## **DAFTAR GAMBAR**

3.1	Tahapan kegiatan dalam proyek konstruksi .....	11
3.2	Diagram metode design bid build.....	15
3.3	Diagram metode design and build .....	16
3.4	Skema hubungan Antara Para Pihak Dalam Sistem Design And Build .....	24
3.5	Hubungan Antara Owner dan Pelaksanaan Pekerjaan Design and Build .....	31
3.6	Prinsip Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi Dengan Design and Build.....	34
3.7	Tahapan kegiatan dalam proyek konstruksi .....	35
3.8	Kriteria Kegiatan Konstruksi dengan metoda D&B .....	36
4.1	Konsep Dasar Alur Diagram Alir Proses Penelitian.....	49

## DAFTAR TABEL

2.1	Perbedaan Mendasar dari Penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu.....	7
4.1	Daftar pertanyaan mengenai pemahaman metode design and build.....	43
4.2	Daftar pertanyaan mengenai kendala metode design and build .....	46
5.1	Karakteristik responden berdasarkan profesi.....	51
5.2	Pemahaman Mengenai Definisi Metode Design and Build Dari Sudut Pandang Owner.....	51
5.3	Pemahaman Mengenai Karakteristik Kontrak dan Procurement Metode <i>Design and build</i> Dari Sudut Pandang Owner.....	52
5.4	Pemahaman Mengenai Karakteristik Proyek Metode <i>Design and build</i> Dari Sudut Pandang Owner .....	52
5.5	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Durasi Dari Sudut Pandang Owner .....	54
5.6	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Biaya Dari Sudut Pandang Owner.....	54
5.7	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Kualitas Dari Sudut Pandang Owner.....	55
5.8	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Di ijinnya inovasi Dari Sudut Pandang Owner.....	55
5.9	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek manajemen Dari Sudut Pandang Owner.....	56
5.10	Kendala Metode <i>Design and build</i> atau Rancang Bangun dari Aspek Regulasi Dari Sudut Pandang Owner .....	57
5.11	Kendala Metode <i>Design and build</i> atau Rancang Bangun dari Aspek Kapabilitas Penyedia jasa (Kontraktor) Dari Sudut Pandang Owner .....	57
5.12	Kendala Metode Design and Build atau Rancang Bangun dari Aspek Kapabilitas Stakeholder dan team Dari Sudut Pandang Owner .....	58
5.13	Kendala Metode Design and Build atau Rancang Bangun dari Aspek Pelaksanaan Dilapangan Dari Sudut Pandang Owner .....	58

5.14	Kendala Metode Design and build atau Rancang Bangun dari Aspek Adaptasi Dari Sudut Pandang Owner .....	59
5.15	Pemahaman Mengenai Definisi Metode Design and Build Dari Sudut Pandang Team Monitoring .....	60
5.16	Pemahaman Mengenai Karakteristik Kontrak dan Procurement Metode <i>Design and build</i> Dari Sudut Pandang Team Monitoringr .....	60
5.17	Pemahaman Mengenai Karakteristik Proyek Metode <i>Design and build</i> Dari Sudut Pandang Team Monitoring.....	61
5.18	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Durasi Dari Sudut Pandang Team Monitoring.....	62
5.19	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Biaya Dari Sudut Pandang Team Monitoring .....	63
5.20	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Kualitas Dari Sudut Pandang Team Monitoring. ....	63
5.21	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Di ijkannya inovasi Dari Sudut Pandang Team Monitoring .....	64
5.22	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek manajemen Dari Sudut Pandang Team Monitoring ....	64
5.23	Kendala Metode <i>Design and build</i> atau Rancang Bangun dari Aspek Regulasi Dari Sudut Pandang Team Monitoring.....	65
5.24	Kendala Metode <i>Design and build</i> atau Rancang Bangun dari Aspek Kapabilitas Penyedia jasa (Kontraktor) Dari Sudut Pandang Team Monitoring .....	66
5.25	Kendala Metode Design and Build atau Rancang Bangun dari Aspek Kapabilitas Stakeholder dan team Dari Sudut Pandang Team Monitoring ..	66
5.26	Kendala Metode Design and Build atau Rancang Bangun dari Aspek Pelaksanaan Dilapangan Dari Sudut Pandang Team Monitoring.....	67
5.27	Kendala Metode Design and build atau Rancang Bangun dari Aspek Adaptasi Dari Sudut Pandang Team Monitoring.....	67
5.28	Pemahaman Mengenai Definisi Metode Design and Build Dari Sudut Pandang Kontraktor .....	68

5.29	Pemahaman Mengenai Karakteristik Kontrak dan Procurement Metode <i>Design and build</i> Dari Sudut Pandang Kontraktor .....	69
5.30	Pemahaman Mengenai Karakteristik Proyek Metode <i>Design and build</i> Dari Sudut Pandang Kontraktor .....	69
5.31	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Durasi Dari Sudut Pandang Kontraktor.....	70
5.32	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Biaya Dari Sudut Pandang Kontraktor .....	71
5.33	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Kualitas Dari Sudut Pandang Kontraktor.....	71
5.34	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Di ijkannya inovasi Dari Sudut Pandang Team Kontraktor.....	72
5.35	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek manajemen Dari Sudut Pandang Kontraktor.....	73
5.36	Kendala Metode <i>Design and build</i> atau Rancang Bangun dari Aspek Regulasi Dari Sudut Pandang Kontraktor.....	73
5.37	Kendala Metode <i>Design and build</i> atau Rancang Bangun dari Aspek Kapabilitas Penyedia jasa (Kontraktor) Dari Sudut Pandang Team Kontraktor.....	74
5.38	Kendala Metode <i>Design and Build</i> atau Rancang Bangun dari Aspek Kapabilitas Stakeholder dan team Dari Sudut Pandang Kontraktor.....	75
5.39	Kendala Metode <i>Design and Build</i> atau Rancang Bangun dari Aspek Pelaksanaan Dilapangan Dari Sudut Pandang Kontraktor .....	75
5.40	Kendala Metode <i>Design and build</i> atau Rancang Bangun dari Aspek Adaptasi Dari Sudut Pandang Kontraktor .....	76
5.41	Pemahaman Mengenai Definisi Metode <i>Design and Build</i> Dari Sudut Pandang Seluruh Responden .....	77
5.42	Pemahaman Mengenai Karakteristik Kontrak dan Procurement Metode <i>Design and build</i> Dari Sudut Pandang Seluruh Responden .....	77
5.43	Pemahaman Mengenai Karakteristik Proyek Metode <i>Design and build</i> Dari Sudut Pandang Seluruh Responden.....	78

5.44	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Durasi Dari Sudut Pandang Seluruh Responden .....	79
5.45	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Biaya Dari Sudut Pandang Seluruh Responden .....	80
5.46	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Kualitas Dari Sudut Pandang Seluruh Responden. ....	80
5.47	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek Di ijinnya inovasi Dari Sudut Pandang T Seluruh Responden.....	81
5.48	Pemahaman Mengenai Keuntungan Metode <i>Design and build</i> (Rancang Bangun) dari Aspek manajemen Dari Sudut Pandang Seluruh Responden .	82
5.49	Kendala Metode <i>Design and build</i> atau Rancang Bangun dari Aspek Regulasi Dari Sudut Pandang Seluruh Responden.....	83
5.50	Kendala Metode <i>Design and build</i> atau Rancang Bangun dari Aspek Kapabilitas Penyedia jasa (Kontraktor) Dari Sudut Pandang Team Seluruh Responden .....	83
5.51	Kendala Metode <i>Design and Build</i> atau Rancang Bangun dari Aspek Kapabilitas Stakeholder dan team Dari Sudut Pandang Seluruh Responden.....	84
5.52	Kendala Metode <i>Design and Build</i> atau Rancang Bangun dari Aspek Pelaksanaan Dilapangan Dari Sudut Pandang Seluruh Responden.....	85
5.53	Kendala Metode <i>Design and build</i> atau Rancang Bangun dari Aspek Adaptasi Dari Sudut Pandang Seluruh Responden.....	86
5.54	Hasil Analisa Pemahaman Metode <i>Design And Build</i> Yang Memiliki Tingkat Persetujuan Sedang.....	87
5.55	Hasil Analisa Kendala Metode <i>Design And Build</i> Yang Memiliki Tingkat Persetujuan Sedang.....	88
5.56	Daftar lokasi proyek dan waktu pelaksanaanya.....	89



## ABSTRAK

Dalam perkembangan proyek konstruksi selalu diawali oleh kebutuhan dari pemilik proyek. Untuk memenuhi tujuan proyek baik dari segi aspek biaya, waktu dan mutu dapat dilakukan dengan berbagai metode procurement. Ada kalanya pemilihan metode procurement yang tidak tepat mengakibatkan perselisihan, sehingga hal ini memberikan dampak akan perlunya alternatif metode procurement. Design and build / metode rancang bangun merupakan salah satu alternatif metode procurement dimana tahap perencanaan dan konstruksi berada di bawah satu kontrak. Penerapan metode ini bukanlah hal yang baru di industri jasa konstruksi.

Tujuan penelitian ini adalah mengevaluasi pemahaman para stakeholder (Owner, Team monitoring, Kontraktor) dan Menganalisa kendala penyedia jasa (kontraktor) dalam pelaksanaan kontrak *design and build* pada proyek Rehab Total Gedung Sekolah Wilayah Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta.

Survey kuisisioner digunakan untuk mendapatkan opini dari para expert yang mempunyai pengalaman dan pengetahuan di bidang *design and build* atau rancang bangun. 28 expert berpartisipasi dalam penelitian ini. Data dianalisis dengan menggunakan analisa Mean.

Hasil data analisis menunjukkan Bahwa sebenarnya sudah ada tingkat Pemahaman yang tinggi dari para stakeholder baik itu dari sisi owner (Dinas Pendidikan provinsi DKI), Team Monitoring (Sudin Perumahan Jakarta Barat), maupun Kontraktor (PT. Nindya Karya) terkait dengan pemahaman metode design and build atau rancang bangun ini. Sedangkan Kendala dalam menerapkan metode desain and build ini adalah berasal dari aspek regulasi, aspek kapabilitas (penyedia jasa/kontraktor, Para stakeholder dan team), aspek pelaksanaan dilapangan, dan aspek adaptasi.